Deutscher Bundestag **Drucksache 17/6371**

17. Wahlperiode 29. 06. 2011

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Dr. Dietmar Bartsch, Herbert Behrens, Karin Binder, Steffen Bockhahn, Roland Claus, Katrin Kunert, Caren Lay, Sabine Leidig, Michael Leutert, Dr. Gesine Lötzsch, Thomas Lutze, Kornelia Möller, Jens Petermann, Ingrid Remmers, Dr. Ilja Seifert, Kersten Steinke, Sabine Stüber, Alexander Süßmair, Dr. Kirsten Tackmann und der Fraktion DIE LINKE.

Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung bezahlbarer Mieten und zur Begrenzung von Energieverbrauch und Energiekosten

A. Problem

Mit den Änderungen der mietrechtlichen Vorschriften im Wirtschaftsstrafgesetz, im Bürgerlichen Gesetzbuch und den Änderungen in der Energieeinsparverordnung sollen das soziale Mietrecht in Deutschland weiterentwickelt werden und ein wirksamer und gerechter Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern erreicht werden. Dazu sollen die Mieterhöhungsmöglichkeiten und die Modernisierungsumlage ebenfalls reduziert werden. Die marktbedingten, teilweise überhöhten Mietrenditen der Vermieter bei Neuvermietungsmieten, insbesondere in sehr stark nachgefragten Wohnlagen, sollen durch diesen Gesetzentwurf begrenzt und dadurch eine Korrektur der Marktentwicklung auf dem Mietsektor vorgenommen werden. Dem Mietaufwertungsdruck in besonders nachgefragten Wohngebieten soll entgegengewirkt werden, um damit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Bestandsmieten zu leisten. Ziel dieses Gesetzes ist es insbesondere, die Mieterschaft vor übermäßigen Mietsteigerungen zu schützen.

Die Orientierung der Wohnungswirtschaft an einer nachhaltigen, Betriebskosten sparenden und Klima schützenden Investitionspolitik bringt Vorteile für alle Beteiligten und die Umwelt.

B. Lösung

Wenn in Teilgebieten einer Gemeinde die Neuvermietungsmieten auf Grund erhöhter Nachfrage in Relation zu anderen Gemeindebereichen unverhältnismäßig steigen, dann beeinflusst diese Entwicklung längerfristig auch die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel für die gesamte Kommune. Diesem Mieterhöhungsdruck gilt es entgegenzuwirken, unangemessen hohe Mietrenditen zu begrenzen und damit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Bestandsmieten zu leisten.

Der in § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes zu Recht enthaltene Schutz vor Mietpreisüberhöhungen wird wirkungsvoll verstärkt, indem die maßgeblichen vergleichbaren Räume und deren Wohnungsangebote nicht mehr – wie bisher – nur auf der gesamten Gemeindefläche zu Grunde gelegt werden, sondern auch innerhalb einzelner Teilgebiete einer Gemeinde verglichen werden können. Dies unter-

stützt gerade in Großstädten und Ballungsgebieten die Präventivwirkung dieser Norm. Um den Mietpreisauftrieb insgesamt zu verlangsamen, wurden zudem die Möglichkeit für allgemeine Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs – BGB) von 20 vom Hundert auf 15 vom Hundert gesenkt und der Mieterhöhungszeitraum von drei Jahren auf vier Jahre gestreckt. Damit wird eine wirksame Abschwächung der Mietentwicklung erwartet, die gleichfalls mittelfristig senkend auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel wirkt.

Die Höhe der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB soll im Sinne eines Interessenausgleichs und, um eine Akzeptanz von energetischen Modernisierungsmaßnahmen bei Mietern zu erhöhen, von derzeit 11 vom Hundert auf 9 vom Hundert abgesenkt werden. Damit Mieter den energetischen Zustand des Wohngebäudes bei Bezug wirklich kennen, soll der Energieausweis ein Bestandteil des Mietvertrages werden (Einfügung § 550a BGB). Damit Mieter besser als bisher auf die Aussagekraft des Energieausweises vertrauen können, wird durch Änderung der Energieeinsparverordnung nur noch der bedarfsorientierte Energieausweis zugelassen. Wohnungsinteressenten sollen besser als bisher den energetischen Zustand der Wohnung/des Wohngebäudes vor der Mietentscheidung würdigen können. Um dieses zu gewährleisten, wird zukünftig der Energieausweis bereits bei der Wohnraumbesichtigung in Kopie auszuhändigen sein. Um abzusichern, dass die Umstellung auf eine gewerbliche Wärmelieferung im Wohnungsbestand nicht nur Energieeinsparung und eine weitgehende Pflichtenentlastung für den Vermieter bewirkt, werden unter dem Gesichtspunkt der Kostenneutralität für die Mieter oder der Zustimmung der Mehrheit der Mieterschaft neue Regelungen für das Wärmecontracting bei bestehenden Mietverhältnissen eingefügt (Einfügung § 556b BGB).

C. Alternativen

Keine.

D. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

Keine.

E. Sonstige Kosten

Das Gesetz führt zu Belastungen der Vermieter und in gleichem Umfang zur Entlastung der Mieterhaushalte durch die mietpreisdämpfende Wirkung der auf 15 vom Hundert abgesenkten Kappungsgrenze, die zeitliche Streckung des Erhöhungszeitraums und die auf 9 vom Hundert abgesenkte Modernisierungsumlage. Eine Quantifizierung ist nicht möglich.

Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung bezahlbarer Mieten und zur Begrenzung von Energieverbrauch und Energiekosten

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)

§ 5 des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts 1954 (Wirtschaftsstrafgesetz 1954) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), zuletzt geändert durch § 20 Absatz 2 des Gesetzes vom 9. April 2008 (BGBl. I S. 714), wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 Satz 1 werden vor den Wörtern „Ordnungswidrig handelt, …“ die Wörter „Zur Sicherstellung einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum wird bestimmt:“ eingefügt.
2. Absatz 2 wird wie folgt geändert:
   a) In Satz 1 werden nach den Wörtern „die in der Gemeinde“ die Wörter „, einem Teil der Gemeinde“ eingefügt.
   b) Folgende Sätze werden angefügt:

      „Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gemeinden oder Teilgebiete der Gemeinden durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Die Bestimmung der Gebiete soll in regelmäßigen Abständen überprüft werden.“

Artikel 2

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34), wird wie folgt geändert:

1. Nach § 550 wird folgender § 550a eingefügt:

   „§ 550a

   Energieausweise

   Ein Mietvertrag kommt erst dann wirksam zustande, wenn der bedarfsorientierte Energieausweis für das Wohngebäude, in dem der Wohnraum liegt, dem Mieter ausgehändigt wurde.“
2. Nach § 556a wird folgender § 556b eingefügt:

   „§ 556b

   Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung

   (1) Stellt der Vermieter die bisherige Versorgung mit Wärme auf eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Dritten (Wärmelieferung) um, hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn der Dritte die Wärme aus einer von ihm errichteten neuen Anlage zur Wärmeerzeugung oder als Fernwärme liefert. Betrifft die Umstellung zugleich die Warmwasserlieferung, so gilt dies auch für die Kosten der Warmwasserlieferung. Die Wärmelieferungskosten dürfen die Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, bezogen auf den Zeitpunkt der Umstellung, nicht übersteigen. § 559a gilt sinngemäß.

   (2) Abweichend von Absatz 1 sind höhere Wärmelieferungskosten vom Mieter zu tragen, wenn die von dem Dritten errichtete neue Anlage oder die Umstellung auf Fernwärmeversorgung eine Einsparung von nicht unter 15 vom Hundert des bisherigen Primärenergiebedarfs bewirkt und innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung über die geplante Umstellung mehr als die Hälfte der betroffenen Mieter zustimmt. Das gilt nicht, wenn die mit der Umstellung verbundenen höheren Wärmelieferungskosten für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würden und der Mieter deshalb in der Frist widerspricht. Der Vermieter darf in diesem Fall die Differenz zwischen den neuen Wärmelieferungskosten und den Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasseranlage nicht auf die übrigen Mieter umlegen.

   (3) Der Vermieter hat dem Mieter spätestens drei Monate vor der Umstellung Zeitpunkt und Art der Umstellung, die Kosten und deren Berechnung sowie die im Wärmelieferungsvertrag vereinbarten Preise und Preisanpassungsklauseln in Textform mitzuteilen. In der Mitteilung hat der Vermieter den Mieter im Falle des Absatzes 2 auf die Möglichkeit hinzuweisen, der Umstellung gemäß Absatz 2 widersprechen zu können. Der Vermieter hat das Abstimmungsergebnis dem Mieter in Textform mitzuteilen.

   (4) Hat der Mieter nicht nur unerheblich höhere Wärmelieferungskosten zu tragen, so ist er berechtigt, innerhalb von drei Monaten, die auf den Monat folgen, in dem die Mitteilung des Abstimmungsergebnisses zuging, außerordentlich zum Ablauf des dann nächsten Monats zu kündigen.

   (5) Die Preise dürfen nur zum Ausgleich nachweisbarer Änderungen der Energie-, Lohn- oder Materialkosten entsprechend den tatsächlichen Kostenanteilen angepasst werden. Dem Mieter sind Preisanpassungen mindestens einen Monat im Voraus mitzuteilen.“
3. Der bisherige § 556b wird § 556c.
4. In § 558 Absatz 3 werden das Wort „drei“ durch das Wort „vier“ und die Angabe „20“ durch die Angabe „15“ ersetzt.
5. In § 559 Absatz 1 wird die Angabe „11“ durch die Angabe „9“ ersetzt.

Artikel 3

Änderung der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

Die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), wird wie folgt geändert:

1. § 16 wird wie folgt geändert:
   a) In Absatz 2 Satz 2 werden nach dem Wort „Nutzungseinheit“ die Wörter “… mit der Maßgabe, dass der Energieausweis bereits bei den ersten Unterlagen bzw. beim ersten Besichtigungstermin in Kopie zur Verfügung zu stellen ist“ angefügt.
   b) In Absatz 3 Satz 2 wird die Angabe „oder 9“ gestrichen.
2. § 17 wird wie folgt geändert:
   a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
      aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „Energiebedarfs“ die Wörter „oder des erfassten Energieverbrauchs“ gestrichen und die Wörter „der §§ 18 und 19“ durch die Angabe „des § 18“ ersetzt.
      bb) In Satz 2 werden das Wort „sowohl“ durch das Wort „neben“ ersetzt und das Wort „als“ gestrichen.
   b) In Absatz 5 Satz 1 werden die Wörter „oder nach § 19 Absatz 1 Satz 1 und 3, Absatz 2 Satz 1 oder 3 und Absatz 3 Satz 4“ gestrichen.

Artikel 4

Inkrafttreten

1. Die Artikel 1 und 2 des Gesetzes treten am Tag nach der Verkündung in Kraft.
2. Abweichend von Nummer 1 treten Artikel 2 Nummer 1 und Artikel 3 des Gesetzes ein Jahr nach der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 20. Juni 2011

Dr. Gregor Gysi und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Problem

Mit den Änderungen der mietrechtlichen Vorschriften im Wirtschaftsstrafgesetz, im Bürgerlichen Gesetzbuch und den Änderungen in der Energieeinsparverordnung soll das soziale Mietrecht in Deutschland weiterentwickelt werden und ein wirksamer und gerechter Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern erreicht werden. Dazu sollen die Mieterhöhungsmöglichkeiten und die Modernisierungsumlage reduziert werden. Die marktbedingten teilweise überhöhten Mietrenditen der Vermieter bei Neuvermietungsmieten, insbesondere in sehr stark nachgefragten Wohnlagen, sollen durch diesen Gesetzentwurf begrenzt und dadurch eine Korrektur der Marktentwicklung auf dem Mietsektor vorgenommen werden. Dem Mietaufwertungsdruck in besonders nachgefragten Wohngebieten soll entgegen gewirkt werden, um damit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Bestandsmieten zu leisten.

Das gegenwärtige Mietrecht ist auf das Territorialprinzip einer Gebietskörperschaft ausgerichtet. Dies führt in großen Städten wie Berlin, Hamburg und Bremen aber auch in Ballungsgebieten, wie denen des Rhein- und Ruhrgebietes und den Innenbereichen deutscher Großstädte, wie Stuttgart, Köln und München, aufgrund des demographischen Wandels und neuer Wanderungsbewegungen zu nicht mehr hinnehmbaren wohnungs- und mietenpolitischen Verzerrungen. Wenn in Teilgebieten einer Gemeinde die Neuvermietungsmieten aufgrund erhöhter Nachfrage in Relation zu anderen Gemeindebereichen unverhältnismäßig steigen, dann beeinflusst diese Entwicklung längerfristig auch die ortsübliche Vergleichsmiete für die gesamte Kommune.

Die Orientierung der Wohnungswirtschaft an einer nachhaltigen, Betriebskosten sparenden und Klima schützenden Investitionspolitik bringt Vorteile für alle Beteiligten und die Umwelt.

II. Lösung

Unter der derzeitigen Rechtslage und der rechtlichen Gestaltung des Mietspiegels haben Knappheitssituationen an Wohnungsangeboten mietpreistreibende Effekte nicht nur in den von der Wohnungsknappheit betroffenen, sondern auch in anderen Regionen einer Gemeinde. Dies liegt daran, dass der Mietspiegel nicht regional, etwa nach Bezirken oder Stadtteilen gegliedert ist, sondern nach Lagen. Somit können sich beispielsweise Mietpreissteigerungen auch in Stadtteilen auswirken, die die gleiche Lageeinordnung haben und ansonsten gleiche Wohnwertmerkmale nach Mietspiegel haben, in denen aber gleichwohl keine Übernachfrage besteht. Tatsächlich ist aber die Nachfrageentwicklung in den einzelnen Bezirken und deren Teilgebieten sehr unterschiedlich. Dies führt zu stark unterschiedlichen Teilmarktlagen und in der Folge zu unerwünschten Mietverzerrungen.

Auch von daher ist es geboten, wirksame preisbegrenzende Maßnahmen bei Neuvermietungen zu installieren. In der wohnungswirtschaftlichen Fachdiskussion herrscht heute Einvernehmen darüber, dass sich die Wohnungsmärkte immer stärker in Teilmärkte ausdifferenzieren. Die für andere Warenmärkte unterstellte Homogenität und Ortsneutralität, die den jederzeitigen Produktwechsel ermöglichen, gab es am Wohnungsmarkt schon in der Vergangenheit nicht. Die besonderen Eigenschaften des Wohnungsmarktes als Bestandsmarkt, seine Intransparenz, seine Bindung an sehr unterschiedliche Standorte, die Einbindung der Gebäude in sozial unterschiedliche Nachbarschaften und die damit verbundenen Marktbarrieren zwischen den Wohnungsteilmärkten sind vielfach untersucht und die Wirkungen sind empirisch belegt worden. Entwicklungen der letzten Jahre wie der demographisch bedingte Bevölkerungsrückgang und die Polarisierung der Einkommensstruktur haben die Marktbarrieren verstärkt. Innerhalb einer Stadt findet man in bestimmten Gebieten Angebotsknappheiten und in anderen städtischen Teilgebieten bei bestimmten Wohnungen hohen Wohnungsleerstand. Diese Situation trifft insbesondere auf große Städte mit heterogener Gebäude- und Gebietsstruktur zu.

Der in § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes zu Recht enthaltene Schutz vor Mietpreisüberhöhungen wird wirkungsvoll verstärkt, indem die maßgeblichen vergleichbaren Räume und deren Wohnungsangebote nicht mehr – wie bisher – nur auf der gesamten Gemeindefläche zu Grunde gelegt werden, sondern auch innerhalb einzelner Teilgebiete einer Gemeinde verglichen werden können. Dies unterstützt gerade in Großstädten und Ballungsgebieten die Präventivwirkung dieser Norm.

Die allgemeine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen wird von 20 auf 15 vom Hundert gesenkt und der Zeitraum, innerhalb dessen eine solche Erhöhung möglich ist, von drei auf vier Jahre ausgeweitet. Die Mietentwicklung insgesamt hat gezeigt, dass die gegenwärtige Grenze für Mieterhöhungen gerade bei preisgünstigen Wohnungen und insbesondere bei ehemaligen Sozialwohnungen zu nicht hinnehmbaren Härten für die betroffenen, zumeist einkommensschwachen Mieter führen kann.

Der Entwurf berücksichtigt, dass Modernisierungsmaßnahmen notwendig und erforderlich sind, um einen gut vermietbaren Bestand an Wohnraum zu erhalten. Die Reduzierung der Modernisierungsumlage von gegenwärtig 11 vom Hundert auf 9 vom Hundert berücksichtigt einerseits die Grundüberlegung der weiteren Wirtschaftlichkeit solcher Verbesserungs- und Energieeinsparmaßnahmen sowie das seit langem niedrige Zinsniveau auf dem deutschen und internationalen Kapitalmarkt und ermöglicht andererseits eine wirksame Abschwächung der Mietentwicklung, die gleichfalls mittelfristig bremsend auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel wirken wird. Die Mieterhöhung soll daher im Sinne eines Interessenausgleichs und um die Akzeptanz von energetischen Modernisierungsmaßnahmen bei Mietern zu erhöhen von 11 auf 9 vom Hundert der aufgewendeten Kosten für die Wohnung abgesenkt werden.

Der Gesetzentwurf geht auch auf Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes, insbesondere durch die

Pflicht zur Bereitstellung eines bedarfsorientierten Energieausweises, ein. Die hierfür notwendigen Regelungen werden in das deutsche Mietrecht eingebracht und bieten den Mietern die Möglichkeit, aktiv an der Umsetzung gesetzlicher Mindestanforderungen mitzuwirken. Durch die Modernisierung der Wärmeerzeugungsanlagen einschließlich der Warmwassererzeugung oder der Umstellung auf Fernwärme sind erhebliche Effizienzsteigerungen und damit Energieeinsparungen erreichbar. Die Umstellung auf eigenständig gewerbliche Wärmelieferung, das so genannte Wärmecontracting, als Alternative zu hohen Investitionskosten des Vermieters, kann die Modernisierung der Wärmeversorgung in vermieteten Wohngebäuden deutlich beschleunigen und soll deshalb erleichtert und einheitlich geregelt werden.

III. Alternativen

Keine.

IV. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

Keine.

V. Sonstige Kosten

Das Gesetz führt zu Belastungen der Vermieter und in gleichem Umfang zur Entlastung der Mieterhaushalte durch die mietpreisdämpfende Wirkung der auf 15 vom Hundert abgesenkten Kappungsgrenze, die zeitliche Streckung des Erhöhungszeitraums und die auf 9 vom Hundert abgesenkte Modernisierungsumlage. Eine Quantifizierung ist nicht möglich.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts – Wirtschaftsstrafgesetz 1954)

Zu Nummer 1 (§ 5 Absatz 1)

Hier wird im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der „Sozialschutz“ der Vorschrift klargestellt.

Zu Nummer 2

Zu Buchstabe a (§ 5 Absatz 2 Satz 1)

Die bisherige Regelung verwehrt bei der Feststellung einer Mangellage auf Teilgebiete abzustellen und trägt den unterschiedlichen Entwicklungen des Wohnungsmarktes vor allem in Ballungsgebieten nicht ausreichend Rechnung. Während einige Stadtteile nach wie vor einem erheblichen Mieterhöhungsdruck ausgesetzt sind, sind andere Stadtteile, z. B. bei überproportionalem Leerstand, anders zu beurteilen. Die Möglichkeit, auch für Teilgebiete einer Gemeinde die Wohnungsmarktsituation zu beurteilen, entspricht dem System von Gebietsbestimmungsverordnungen für die Kündigungssperrfrist nach Wohnungsumwandlungen (nunmehr § 577a Absatz 2 Satz 1 BGB).

Zu Buchstabe b (§ 5 Absatz 2 Satz 3 – neu – und 4 – neu)

Durch diese Verordnungsermächtigung wird die Regelungskompetenz auf die Länder verlagert. Diese verfügen aufgrund der räumlichen Nähe und Gesetzgebungskompetenz für die Wohnungsbauförderung ohnehin über regionalisierte Daten, so dass sie zielgenau lenkend eingreifen können. Die Festlegungen sollen zeitnah überprüft werden, da nur dadurch auch eine hinreichende Rechtssicherheit erreicht werden kann.

Zu Artikel 2 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1 (§ 550a – neu –, Energieausweise)

Insbesondere bei Wohnungsvermietungen mit mehreren Bewerbern kommt es nach vielfachen Erfahrungen von Mieterverbänden und Bürgern zu Schlechterstellungen, wenn ein Mietinteressent die Vorlage des Energiepasses verlangt. Wenn eine Wirksamkeit des Mietvertrages von der Aushändigung des Energieausweises abhängt, ist es einzelnen Vermietern nicht möglich, Mietern den Energiepass vorzuenthalten und Schlechterstellungen werden vermieden.

Zu Nummer 2 (§ 556b – neu –, Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung)

Durch „Contracting“ können enorme Energie- und Kosteneinsparungen erzielt werden, ohne dass die öffentlichen Haushalte zusätzliche Investitionen tätigen müssen. Ein privates Unternehmen plant und finanziert Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudetechnik. Der Vorteil für den Mieter besteht in der Senkung des Energieverbrauchs und der Energiekosten für Heizwärme, Strom und Wasser. Der Eigentümer profitiert vom energieeffizienten und sicheren Betrieb der technischen Anlagen und reduziert gleichzeitig die CO_2-Emissionen seiner Gebäude.

Die Kosten für die in Eigenregie betriebenen Heizungsanlagen umfassen im Wesentlichen nur die in § 2 Absatz 1 Nummer 4a und 4b, 5a, 6a der Betriebskostenverordnung bzw. in § 7 Absatz 2, § 8 der Heizkostenverordnung genannten Kosten für den Brennstoff, die Bedienung und die laufenden Wartungskosten der Anlage. Die Entgelte für die Wärmelieferung umfassen zusätzlich auch die Instandhaltungs- und Investitionskosten bzw. die Abschreibung, Kapitalkosten und den kalkulierten Gewinn der Wärmelieferanten.

Unter der Bedingung, dass die Wärme aus einer neuen Anlage zur Wärmeerzeugung oder zur Fernwärmebereitstellung geliefert wird, erfolgt in Absatz 1 die Klarstellung, dass diese Kosten, mit Ausnahme von Dritt- und Fördermitteln, den Mietern als Betriebskosten auferlegt werden. Zusätzlich wird die grundsätzliche Pflicht zur Kostenneutralität geregelt.

Absatz 2 schafft die Voraussetzungen, unter denen die Wärmelieferungskosten nach Umstellung auch dann umlegbar sind, wenn mit den geplanten Neuanlagen zunächst eine Kostenneutralität gegenüber der bisherigen Heizungs- und Warmwassererzeugungsanlage nicht erreicht wird, aber zumindest eine nachhaltige und wesentliche Einsparung von nicht unter 15 vom Hundert des bisherigen Primärenergiebedarfs eintritt. Hierfür bedarf es der Zustimmung von mehr als der Hälfte der Mieter; mehrere Mieter einer Wohnung haben nur ein gemeinsames Stimmrecht. Die Härteklausel berücksichtigt das auf dem grundrechtlich geschützten Besitzrecht basierenden Bestandsinteresse des Mieters. Der Vermieter kann dem sich hierauf berufenden Mieter gegenüber die neuen Wärmelieferungskosten nicht geltend machen. Der Vermieter darf in diesem Fall die Differenz zwischen den neuen

Wärmelieferungskosten und den Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasseranlage nicht auf die übrigen Mieter umlegen. Die Zulässigkeit der Umstellung wird hiervon nicht berührt.

In Absatz 3 sind die Informationspflichten des Vermieters dargestellt.

Absatz 4 knüpft an die vorgeschriebenen Mitteilungen an; sie bieten die Grundlage eines außerordentlichen Kündigungsrechts in entsprechend angemessenen Fristen hinsichtlich der schwerwiegenden Entscheidung über eine Kündigung verbunden mit den sich hieraus ergebenen Umständen.

In Absatz 5 ist die Anpassung an zukünftige Kostenentwicklungen geregelt. Diese Regelung berücksichtigt, dass es sich bei der Wärmelieferung um ein Dauerschuldverhältnis mit zum Teil langen Vertragslaufzeiten handelt. Wichtig ist hierbei, dass Preisänderungen nicht in das Belieben einer Vertragspartei gestellt werden, sondern nur im Maße der tatsächlichen Änderungen zulässig sind.

Zu Nummer 4 (§ 558 – Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)

Bei allgemeinen Mieterhöhungen kann eine Miete gemäß § 558 Absatz 3 BGB derzeit innerhalb von drei Jahren um bis zu 20 vom Hundert erhöht werden, nur begrenzt durch die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Folge ist, dass dann die ortsübliche Miete bei deren Neufeststellung weiter ansteigt. Dieser Effekt wird noch verstärkt, da auch die Neuvermietungen einbezogen werden, welche keine Mietbegrenzung auf die Vergleichsmiete vorsehen müssen und diese in der Praxis häufig massiv überschreiten. Die bislang eingeräumte Mieterhöhungsmöglichkeit übersteigt die allgemeinen Steigerungen der Lebenshaltungskosten bei weitem. Die Änderungen dienen dem Ziel, den möglichen Mietpreisanstieg durch eine zeitliche Streckung des gegenwärtig möglichen Erhöhungszeitraumes um ein Jahr auf vier Jahre und eine Reduzierung in der Höhe auf 15 vom Hundert möglichst im Bereich der allgemeinen Preissteigerung zu halten.

Zu Nummer 5 (§ 559 – Mieterhöhung bei Modernisierung)

Modernisierungen führen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes, Erhöhung des Wohnkomforts und der Wohnqualität und zur Entlastung der Umwelt. § 559 BGB definiert das Recht des Vermieters, für das Mehr an Leistung in Form einer verbesserten Wohnung eine Mieterhöhung zu verlangen. Mithin fördert die Möglichkeit zur Mieterhöhung bei Modernisierung die Anpassung des Wohnraums an die geänderten Wohnbedürfnisse und die notwendigen energetischen Verbesserungen der Wohnungsbestände. Gleichwohl führt die Erhöhung bei Modernisierung von 11 vom Hundert der aufgewendeten Kosten auf die jährliche Miete bei umfassenden Modernisierungen zumindest teilweise für einkommensschwächere Mieter zu nicht mehr tragbaren finanziellen Belastungen. Die Härteklausel in § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB, das Wohngeld und mögliche Leistungen nach dem Zweiten und Siebten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII) führen nicht immer zur Verhinderung oder sozialen Abfederung untragbarer Mieterhöhungen. Umfassende Modernisierungen sind damit auch Auslöser für unerwünschte Segregationsprozesse der Mieterschaft eines Hauses oder ganzer Wohngebiete. Einkommensschwächere Haushalte werden tendenziell aus den Wohnhäusern verdrängt, und nur noch finanziell leistungsstärkere Mieter können in den Wohnungen dauerhaft verbleiben.

Die Regelung in § 559 BGB muss geändert werden, um gleichzeitig Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes weiterhin zu fördern und eine Überforderung der Mieter durch die Maßnahmen weitgehend auszuschließen. Die Mieterhöhung soll daher von 11 auf 9 vom Hundert der aufgewendeten Kosten für die Wohnung abgesenkt werden. Dies ist auch aufgrund der niedrigen Kreditzinsen gerechtfertigt, um Zugewinne für die Vermieter zu vermeiden. Seit dem Zeitpunkt der letzten Mietrechtsreform im September 2001 ist der Leitzins der Europäischen Zentralbank von 4,25 auf aktuell 1 vom Hundert abgesenkt worden. Selbst wenn mittelfristig wieder eine Verdoppelung des Leitzinses eintreten würde, wäre eine Absenkung der Modernisierungsumlage um 2 Prozentpunkte weiterhin gerechtfertigt.

Zu Artikel 3 (Änderung der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden)

Zu Nummer 1

Zu Buchstabe a (§ 16 Absatz 2 Satz 2)

Bisher ist der Energieausweis bei Abschluss eines Mietvertrages den Mietern nur auf Anforderung „zugänglich zu machen“.

Insbesondere bei Wohnungsvermietungen mit mehreren Bewerbern kommt es nach vielfachen Erfahrungen von Mietervereinen und Bürgern zu Schlechterstellungen, wenn ein Mietinteressent die Vorlage des Energiepasses verlangt. Durch die generelle Verpflichtung, potentiellen Käufern oder Mietern den Energieausweis – ohne besondere Aufforderung – zur Verfügung zu stellen, und die Neuregelung in § 550a BGB ist es einzelnen Vermietern nicht mehr möglich, Mietern den Energiepass vorzuenthalten und Schlechterstellungen werden vermieden.

Zu Buchstabe b (§ 16 Absatz 3 Satz 2)

Die Notwendigkeit der Streichung ergibt sich logisch aus der Änderung zu Nummer 3.

Zu Nummer 2

Zu Buchstabe a (§ 17 Absatz 1 Satz 1)

Die Überleitung vom verbrauchsabhängigen zum bedarfsorientierten Energieausweis ist erforderlich, weil offenbar auch deutlich fehlerhafte Vermieterangaben zu aktuellen Energieverbräuchen bei der Erstellung von verbrauchsorientierten Energiepässen – z. B. über das Internet – nicht beanstandet werden und zu einem entsprechend irreführenden Energiepass führen. Dadurch werden die Mieter massiv über die tatsächlich zu erwartenden Nebenkosten für Energie in die Irre geführt und fällen ggf. folgenschwere Fehlentscheidungen. Bei der Erstellung eines bedarfsabhängigen Energiepasses ist immer eine Ortsbesichtigung erforderlich, so dass grobe Einschätzungsfehler durch den Ersteller des Energiepasses vermieden werden können.

Zu Buchstabe b (§ 17 Absatz 5 Satz 1)

Eine Bereitstellung von Daten zum erfassten Energieverbrauch ist aufgrund der Änderung in Absatz 1 nicht mehr erforderlich.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Diese Vorschrift regelt das Inkrafttreten. Die Regelungen von Artikel 2 Nummer 1 und Artikel 3 treten um ein Jahr verzögert in Kraft, um dem zeitlichen Umstellungsbedarf auf die bedarfsorientierten Energieausweise gerecht zu werden.

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333